

EL DESAFÍO DE CONSEGUIR ESPACIOS PARA CONSTRUIR

MÁS DEL SESENTA POR CIENTO DEL TERRITORIO DEL NORTE DEL PAÍS PERTENECE AL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES, LO QUE HA FRENADO EL DESARROLLO DE DIVERSOS PROYECTOS. LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES NO ENCUENTRA LAS UBICACIONES NECESARIAS NI LOS PRECIOS ADECUADOS PARA LLEVARSE A CABO.

Por Alejandra Tapia _Fotos gentileza CChC Antofagasta



Jaime Tolosa,
presidente de la
Cámara Chilena
de la Construcción
Antofagasta.

Aunque parezca una paradoja, si bien el norte de Chile es vasto en territorios, hay poco suelo disponible para construir. ¿La razón? La mayoría de los sitios corresponden a terrenos fiscales. Es decir, pertenecen al Estado de Chile. El Ministerio de Bienes Nacionales es el propietario de buena parte de las tierras.

Uno de los motivos que explican esta situación, tiene que ver con que la mayoría de estas tierras se incorporaron al territorio nacional al término de la Guerra del Pacífico y, por lo tanto, pasaron a manos del Estado. De esta forma, sólo en la Región de Tarapacá el porcentaje de suelo fiscal alcanza un 91%, en Antofagasta llega al 72%, en Atacama es de 66% y en Arica se perfila en torno al 72%.

Esta realidad ha derivado en una escasez de terrenos privados, entabando la realización de diversos proyectos que no pueden encontrar las ubicaciones nece-

sarias para ejecutarse, lo que ha limitado en algunas regiones la construcción de viviendas, en especial de las sociales.

A juicio de Jaime Tolosa, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Antofagasta, la venta de terrenos por parte del Estado es fundamental para hacer frente a la escasez de sitios para construcción de viviendas sociales en la zona norte. De hecho, según la información entregada por la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta, en 2013 no se registró ningún permiso de edificación otorgado a proyectos con estos fines en la comuna.

“Hoy existe consenso entre las autoridades sobre la urgencia de trabajar en propuestas que permitan liberar terrenos a precios favorables y atractivos para la empresa privada, junto con incentivar reformas a la norma que hagan menos restrictiva la actividad, promoviendo la renovación urbana en diferentes sectores”, comenta Tolosa.



LOS CAMINOS A SEGUIR

Frente a este problema, la CChC Antofagasta propone dos vías de solución que tienen que ver con la provisión de suelo y con la planificación. Para los desarrollos en extensión, se plantea la necesidad de promover la licitación de paños suficientes para que exista una adecuada oferta de viviendas. Además, existen diversos sectores con instalaciones industriales ubicadas en zonas 100% urbanizadas, que podrían liberarse para uso residencial a precios competitivos. Esto permitiría diversificar la oferta y hacer que los distintos proyectos compitan por precio y calidad.

“En estas licitaciones, se debiera considerar la venta de predios de menor escala,

de forma de posibilitar la participación de un mayor número de oferentes, que regule la oferta y que logre consolidar proyectos bajo las 2000 o 2500 UF”, dice Tolosa. Y añade que si bien el Ministerio de Bienes Nacionales no puede vender a menos del avalúo fiscal, “en el último periodo nos encontramos con precios fijados de venta que sobrepasaban los valores comerciales, creando una competencia monstruosa, y donde el usuario final es el gran damnificado, pues no puede acceder a proyectos de vivienda bajo las 2.500 UF”.

En cuanto al tema de la planificación, la autoridad de la CChC dice que es urgente la coordinación entre Bienes Nacionales y el Serviu. En los últimos años, el Fisco –a tra-

vés de Bienes Nacionales- ha licitado paños vecinos a terrenos entregados al Serviu para viviendas sociales, lo que ha hecho que suban su valor y se afecten los proyectos para personas con menos recursos.

“Como Cámara le hemos solicitado a la autoridad que congele las ventas en terrenos aledaños entregados al Serviu, de modo que éste pueda planificar y desarrollar mejor sus proyectos. Creemos que el Serviu debe planificar, urbanizar y luego activar las organizaciones patrocinantes que permitan organizar la demanda, pero esto toma uno o dos años y si el Fisco no espera y vende suelo aledaño rápidamente, se modifican las condiciones”, apunta Jaime Tolosa.

SÓLO EN LA REGIÓN DE TARAPACÁ

el porcentaje de suelo fiscal alcanza un 91%, en Antofagasta llega al 72%, en Atacama es de 66% y en Arica se perfila en torno al 72%. Esta realidad ha derivado en una escasez de terrenos privados, entabando la realización de diversos proyectos que no pueden encontrar las ubicaciones necesarias para ejecutarse.



Otra de las propuestas de la Cámara que tiene que ver con la planificación, es el desarrollo de la densificación (altura), para lo que es necesario tomar medidas que permitan la renovación urbana de forma oportuna y adecuada.

“En el caso de la Región de Antofagasta, esto obligatoriamente pasa por introducir ajustes al Plano Regulador Comunal vigente desde 2002, de modo de iniciar un proceso de modificación integral que incorpore todos los seccionales y modificaciones parciales realizadas o en trámite. Como no podemos continuar esperando, hemos propuesto como gremio introducir enmiendas, que hoy son analizadas por las

autoridades municipales. Estas enmiendas permiten, en plazos mucho más acotados, corregir las distorsiones del mercado de suelo y promover la reconversión de áreas consolidadas, dada la demanda existente y proyectada, revisando aspectos como las alturas y densidades, además de los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelos”, dice Tolosa.

Con todo, las autoridades han tomado algunas iniciativas. En 2013 el Ministerio de Bienes Nacionales anunció un plan de licitaciones por cerca de siete mil hectáreas a lo largo de todo Chile. Y, además, el Gobierno ofrecerá la concesión de otras 13 mil hectáreas en diferentes regiones del

país. Con este programa, el Fisco prevé recaudar cerca de US\$ 230 millones en 2014.

Para Jaime Tolosa es fundamental motivar a las empresas socias a que se interesen en desarrollar proyectos sociales. “Ha sido fundamental el apoyo de la Corporación Habitacional y de la Fundación Social de la Cámara, que nos han guiado y apoyado en buscar puntos de interés y mejoramiento continuo en los procesos de demandas sociales para que las inmobiliarias y constructoras se interesen en estos proyectos”, dice el presidente de CChC Antofagasta. Gracias a ello, las regiones del norte de Chile podrán contar con más espacio para la construcción y el desarrollo de viviendas sociales.